

Documentație întocmită pentru obținerea
Planului Urbanistic Zonal - PUZ

PUZ - Zonă hale producție nepoluantă, depozitare, birouri servicii și comerț

Beneficiar: Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer
Amplasament: Timișoara, strada Calea Aradului km7+200 stânga
C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

01.FOAI E DE CAPĂ T

Denumirea lucrării:	<u>PLAN URBANISTIC ZONAL</u> Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț Timișoara, strada Calea Aradului, km7+200 stânga C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800
Beneficiari:	Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer
Proiectant general:	B.I.A. Luchin Nenad Urbanist arh. Crăculeac Mircea
Data elaborării:	Martie 2022
Proiect număr:	68/2022
Faza de proiectare:	P.U.Z

02. COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

B.I.A Nenad Luchin
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara

Arhitectură:

Arh. Urb. Crăculeac Mircea
Arh. Nenad Luchin

Edilitare:

sc ACSAL srl
ing. C. Matei

Topometrie:

P.F.A Koska Ioan-Erik
ing. Koska Ioan-Erik

Studiu Geotehnic:

s.c Hilsildan Construct s.r.l
ing. Dan-Adrian Popescu

03.BORDEROU

Piese scrise:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.Z
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.3. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.4. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.4. Protecția mediului
- 3.5. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii , măsuri în continuare

5. Anexe Extras C.F. Nr. 406785, 437208, 427799, 419876, 427800 - Timișoara

Certificat de Urbanism nr. 3452/ 23.11.2021

Avizul de Oportunitate nr. 47 / 30.12.2022

Piese desenate:

Planșa U01	Încadrarea în localitate	scara 1:2000
Planșa U02	Studiu de cvartal	
Planșa U03	Situația existentă	scara 1:2000
Planșa U04	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1:1000
Planșa U04.1	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1:2000
Planșa U06	Reglementări urbanistice – propunere mobilare	scara 1:1000
Planșa U07	Proprietăți asupra terenului(Obiective de utilitate publică)	scara 1:2000
Planșa U08	Volumetrii	
Planșa U09	Accesibilitate drumuri	

Întocmit: arh. Nenad Luchin,
Timișoara 10. 2022

04.MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:

P.U.Z. – Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț

Beneficiar:

Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer

Amplasament:

Timișoara, strada Calea Aradului km7+200 stânga

Proiectant general:

Luchin Nenad Birou Individual de Arhitectură

str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1

Timișoara

CIF 34304764

Număr proiect: 68/2022

Faza de proiectare: Proiect Urbanistic Zonal

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea unui „PUZ- Hale producție nepoluantă depozitare, birouri, servicii și comerț” în partea de nord a Municipiului Timișoara la km 7+200, cu acces din Calea Aradului, DN 69. Terenul aflat în studiu este identificat prin C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800 și se află în proprietatea lui Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer având o suprafață totală de 41.599,00mp.

Conform prevederilor din PUG în curs de aprobare, terenurile se încadrează ca zonificare în categoria „Uei - Zonă de activități economice cu caracter industrial”.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru activități economice cu caracter industrial, precum și depozitare sau servicii.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol extravilan în teren, în zonă de hale de producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de înălțime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 3452 din 23.11.2021, prin care s-a solicitat investitorilor, elaborarea prezentului PUZ.

1.3 Surse documentare

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă, P.U.G. existent și în elaborare a Municipiului Timișoara.
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice ale zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat, în funcție de investitor–beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț**, în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă;
- se consideră oportună propunerea unei zone, **hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț** în proximitatea drumurilor de exploatare;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări anterioare, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute la datele respective;
- echiparea edilitară se propune a fi dezvoltată cu noi branșamente și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, în ritmul în care fiecare regie poate ajunge în zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone a sectorului industrial ușor.

Zona este atractivă din punct de vedere al poziționării vis-a-vis de rețele principale de comunicare cât și a faptului că dezvoltarea sectorului industrial pe această direcție de comunicare este în plin avânt.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în partea de nord a Municipiului Timișoara, în extravilan, la km 7+200 pe Calea Aradului (DN 69) fiind nefolosit în prezent.

Zona studiată este accesibilă pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent la societatea Mahle Componente de Motor, pe breteaua colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69.

Parcela pentru care s-a inițiat P.U.Z.-ul este delimitată astfel:

-la nord: DE 288/1/4, la sud: canal HCN 285; la vest: teren viran; la est: teren viran,

Date de identificare din extrasele de carte funciară

CF nr : 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

Suprafața : 41.599,00 mp

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului PUZ se află în extravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenurile au suprafața relativ plană, astfel că amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent terenurile sunt libere de construcții.

Seismic în conformitate cu Normativ P 100/1-2013 amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică $ag=0,20$ și $Tc=0,7$ sec, adâncimea de îngheț este de $-0,70m$. Conform Normativului NP 074/2014 terenul se încadrează în „categoria geotehnică 2” cu „risc geotehnic moderat”.

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice” conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014 aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1, se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune(argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concreții calcaroase tare umeda)	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zona seismică: valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $ag=0,20$ și perioada de contril (colț) $Tc=0,7s$, conform normativului P100/1-2013	1
Punctaj Total		10

2.4 Circulația

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat pe Calea Aradului în partea stîngă a drumului DN 69 la km7+200, fiind delimitat la nord: DE 288/1/4, la sud: canal HCN 285; la vest: teren viran; la est: teren viran.

Zona este deservită rutier în prezent în partea de Sud prin drumul de exploatare De291/2 și De 291/2/5 iar în partea de Nord prin De 288/1/4 și Cc 288/1/1/a/4, Cc 288/2/1/4 din Calea Aradului.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent funcțiunea terenurilor este de arabil-extravilan, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt cu activități economice cu caracter industrial precum și depozitare, servicii și birouri.

Conform prevederilor P.U.G Timișoara în lucru în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone de activități economice cu caracter industrial și conexe acestuia.

Pe terenurile studiate nu se află construcții, ele fiind libere de orice construcție.

2.6 Echiparea tehnico edilitară

Situația existentă

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află la o distanță mare de zona studiată (sensul giratoriu de la Selgros/Decathlon – aprox. 4300m). În imediata vecinătate a zonei studiate nu există rețele de apă-canal.

Există în zonă canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie (**Hcn 285** la limita sudică a terenului și **Hcn 290** la limita nordică).

Rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în zona terenului în studiu sunt în curs de dezvoltare.

2.7 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.8 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietățile sunt private, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+2E, construcțiile propuse a se realiza prezintă funcțiuni specifice de industrie, depozitare, birouri, servicii și comerț. Funcțiunile și activitățile propuse vor avea un caracter nepoluant.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică

În scopul implementării propunerii, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2 Prevederi ale P.U.Z.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare terenul în studiu este amplasat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit.

Obiectivele majore ale PUZ-ului în studiu sunt:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelelor studiate, rezultând o zonă cu destinația de **Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț** în concordanță cu funcțiunile existente deja în zonă.
- asigurarea soluțiilor de echipare edilitară pentru viabilizarea zonei;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă rezultată: alimentare cu energie electrică conform propunerilor și avizelor etc.;
- organizarea circulației în incintă și amenajarea spațiului neconstruit;

Documentația actuală are ca obiectiv principal trecerea terenurilor din arabil extravilan în intravilan și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin PUZ propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții prin creșterea suprafețelor de spațiu verde amenajat.

Zona de-a lungul drumurilor de acces va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20,82% de zonă verde în cadrul PUZ-ului propus.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul la amplasamentul studiat se face pe două direcții, anume din partea de Sud și prin partea de Nord a parcelei în studiu.

În partea de Sud a terenului accesul se va realiza prin trecere peste canalul Hcn 285 peste o construcție tip podeț, care va fi proiectată după finalizarea PUZ-ului în studiu, de pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent pentru platforma Mahle Componente de Motor, pe breteaua colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69 și prin accesul direct de pe DN 69 Calea Aradului aprobat odată cu HCL nr 191/2004.

Accesul propus pe terenul în studiu din partea de Nord deocamdată este nep practicabil datorită nerezolvării situațiilor juridice ale terenurilor propuse pentru drum și anume Cc 288/1/1/a/4 și Cc 288/2/1/4 care sunt încă domeniu privat. După rezolvarea problemelor juridice, drumul propus se va lega de breteaua colectoare (acces sensul giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord) și se va putea utiliza ca acces la parcela în studiu.

Profilele stradale ale drumurilor existente și aprobate la PUZ-urile din zonă care fac legătura cu terenul în studiu vor fi de 12m cu un carosabil de 7m, zone verzi și trotuare de o parte și de alta de 1m respectiv 1,5m.

Profilele stradale de pe terenul în studiu vor fi:

- PTT 1 – 12m, cu un carosabil de 7m, zone verzi și trotuare de o parte și de alta de 1m respectiv 1,5m, corelate cu drumurile de acces la nord și sud, care au același prospect aprobat prin documentații anterioare.
- PTT 2 - 16m, cu un carosabil de 7m, parcare pe o parte de 3m, zone verzi și trotuare de 1,5m fiecare de o parte și de alta a carosabilului, conform PTT propus prin PUG în aprobare;

Structura rutieră propusă pentru drumurile și platformele interioare este alcătuită dintr-o îmbrăcăminte modernă așezată pe o fundație de piatră și balast.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone hale de producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț;
- asigurarea accesului pe teren;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de activități economice cu caracter industrial;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spațiu verde.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de „Uei - Zonă de activități economice cu caracter industrial” - depozitare, producție nepoluantă, birouri, servicii și comerț.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor: construcții cu funcțiuni cu caracter industrial și conexe acestuia;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platforme betonate și parcaje;
- zona verde;

Bilanț propus la nivel de P.U.Z:

Suprafață teren		Propunere	
		m ²	%
Suprafețe destinate pentru construcție construcții/hale		25.011,40mp	60,13%
Suprafețe pentru drumuri propuse		7.925,80mp	19,05%
Suprafață zonă verde	Suprafață zonă verde parcele	8.661,80mp	2.900,00mp
	Suprafață zonă verde compactă		5.370,80mp
	Suprafață zonă verde utilități		391,00mp
Suprafață totală teren		41.599,00mp	100,00%

Indici urbanistici propuși

Comerț, servicii, birouri, depozitare și producție nepoluantă:

Regim de înălțime max. P+2E

P.O.T. max : 50%

C.U.T. max : 1,5

Hmax. = 20,00m

Aliniament/retrageri propuse:

- aliniamentul stradal (retragere față de stradă) este la 15m;
- retragerea față de limitele laterale: **pe calcan** (0m) fără necesitatea procurării acordului notarial al vecinilor direct afectați, prezentând soluțiile tehnice adecvate acestui mod de amplasare a construcțiilor, sau **izolat** la minim 2m;
- retragerea față de limita posterioară este de 10m;

3.6 Dezvoltarea echipării tehnico edilitare

Situația propusă

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **41.599 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al Municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezervă de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **forajul de adâncime (Q-6 l/s)** și o gospodărie de apă, amplasate în zona verde pe parcela nr. 20, din partea sudică a terenului. Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=220 mc). Forajul va fi echipat cu o electropompă submersibilă și va fi protejat de un cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și un apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită. De la foraj pleacă o conductă de aducțiune (L=10 m) care alimentează rezervorul de apă.

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- conducta de alimentare cu apă care deservește grupurile sanitare din clădirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, L= 628 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 771 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Branșamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile proiectate, se va realiza din țeava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de platforma betonată. Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm.

Debitele de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 58,55\ mc/zi = 1,01\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 76,11\ mc/zi = 1,32\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 9,51\ mc/h = 2,64\ l/s$$

$$Q_{RI} = 2,54\ l/s$$

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{sursa} = 2,64 + 2,54 = 5,18\ l/s$$

În etapa următoare, pentru obținerea Autorizației de Construire aferentă fiecărei parcele în parte, fiecare beneficiar va propune o rețea de sprinklere pentru stingerea unui eventual incendiu în interior (rețea alimentată dintr-un foraj de mică adâncime și având un rezervor și stație de pompare pentru sprinklere). Aceste dotări suplimentare (rețeaua de sprinklere, forajul, rezervorul și SP) vor fi propuse în funcție de tipul activității desfășurate în hala respectivă (unele activități nu necesită surse suplimentare de stingere a incendiilor).

b. Canalizarea menajeră

Având în vedere că cea mai apropiată rețea de canalizare menajeră existentă se află la o distanță foarte mare de zona studiată (DN6 - sensul giratoriu Selgros/Decathlon - aprox. 4300 m), se propune executarea unui **sistem individual adecvat** (racorduri menajere, conductă canalizare menajeră și bazin etanș vidanjabil), pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcțiile propuse.

În incinta studiată, se va executa o conductă de canalizare menajeră (L~300 m), ce va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm și se va amplasa în axul drumului de acces pozându-se îngropat. Pe conducta de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Conducta de canalizare menajeră propusă va prelua strict apele uzate menajere de la grupurile sanitare și le va descarca în bazinul etanș vidanjabil, localizat în zona de spațiu verde pe parcela nr. 25, amplasat îngropat și oferind acces autospecialei pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca **200 mc**. Beneficiarul va încheia un contract de prestări servicii de vidanjare cu o firma specializată.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 58,55\ mc/zi = 1,01\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 76,11\ mc/zi = 1,32\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 9,51\ mc/h = 2,64\ l/s$$

Dacă în viitor se vor extinde în zona PUZ rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale Mun. Timișoara, se va renunța la echiparea edilitară în sistem individual, urmând să se execute branșarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale orașului Timișoara.

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe platforma betonată, drumurile din incintă sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~929 m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 22). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 285** aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 64,46\ l/s$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 5.259\ mc/\text{an}$$

$$V_{\text{bazin de retenție}} = 30\ mc$$

d. Alimentarea cu energie electrică

În prezent în zona studiată există rețele de energie electrică iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

✓ **Spații de comerț, servicii, birouri, depozitare și producție nepoluantă depozitare (18x)**

- **18 x 30 kW**

P instal. = 540 kW

Ks = 0,80

P max. abs. = 432 kW

✓ **Iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat cu sursa LED 40W**

- **18 corpuri x 40 W**

P instal. = 0,72 kW

Ks = 1

P max. abs. = 0,72 kW

Rezerve:

P instal. = 50 kW

Ks = 1

P max. abs. = 50 kW

P instal. total = 590,72 kW

P max. abs. total = 482,72 kW

S max. abs. total = 524.70 kVA (considerând $\cos\phi = 0,92$)

Se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopa, cu o putere aparentă de 630 kVA (încarcare max 85 %), care se va alimenta de la liniile de medie tensiune existente în zona.

Rețelele se vor realiza cu cabluri subterane și firide, de la care se vor realiza branșamente individuale la locuințe și obiective de funcțiuni complementare.

Drumurile vor fi prevăzute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi metalici zincăți, cu corpuri de iluminat cu surse LED 40W.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Realizarea rețelelor stradale
- Realizarea iluminatului exterior
- Realizarea branșamentelor individuale.

Lucrările se realizează pe baza studiului de soluție ce se va elabora de Operatorul de Distribuție (actual SC ENEL Distribuție Banat SA), de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

e. Alimentarea cu gaze naturale.

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de gaze naturale.

f. Rețele de telecomunicații

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zonă, dacă necesitatea o va cere.

Racordul se va asigura într-un cămin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonați. Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Lucrări necesare :

- realizarea proiectului de telefonizare a zonei
- realizarea rețelelor telefonice și branșarea abonaților

O dată cu realizarea drumurilor se vor prevedea și tuburile de protecție aferente rețelelor de medie tensiune, racordurilor de joasă tensiune, iluminatului stradal și rețelelor de telefonie, cu respectarea distanțelor minime , conform normativelor.

Elaborarea studiilor de soluție de alimentare cu energie electrică și telefonie pentru întregul ansamblu este foarte importantă, ducând la alegerea soluției celei mai bune din punct de vedere tehnic și financiar.

La elaborarea proiectelor și la realizarea lucrărilor de specialitate se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.7 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei industriale nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus. Terenul în studiu nu este în zonă cu risc de inundații. Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit din asigurarea accesului mijloacelor de dezăpezire la căile de comunicații cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi. Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbori, arbuști și plante decorative. Spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 20,82% din suprafața urbanizată. Acestea sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter de spațiu negativ, și neaccesate de mult timp. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte căi de acces a terenurilor, în corelare cu tramele de circulație rutieră existente și în dezvoltare din zonă.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Planul Urbanistic Zonal în studiu propune organizarea la standarde ridicate a unei zone de producție nepoluantă, servicii, birouri, depozitare și comerț. Astfel această etapă se constituie într-o premisă a continuării acestei zone prin extinderea zonelor de producție și depozitare.

Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren neutilizate în prezent, în extravilanul Municipiului Timișoara. De asemenea această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru zona studiată cât și realizarea unui acces facil către rețeaua stradală a Municipiului Timișoara.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul Urbanistic Zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor precum și a infrastructurii aferente. În aceeași măsură P.U.Z-ul în studiu supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (realizare drumuri de acces). Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de nord a localității și va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zona studiată, în special aportul pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Activitatea promovată de către titularii planului se încadrează în specificul zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenurile au categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind libere de construcții.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unor imobile/hale, depozite cu regim de înălțime P+2E.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **41.599 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al Municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezervă de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **forajul de adâncime (Q-6 l/s)** și o gospodărie de apă, amplasate în zona verde pe parcela nr. 20, din partea sudică a terenului. Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=220 mc). Forajul va fi echipat cu o electropompă submersibilă și va fi protejat de un cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și un apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită. De la foraj pleacă o conductă de aducțiune (L=10 m) care alimentează rezervorul de apă.

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- conducta de alimentare cu apă care deservește grupurile sanitare din clădirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, L= 628 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 771 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Branșamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile proiectate, se va realiza din țeava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de platforma betonată. Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm.

Debitele de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 58,55\ mc/zi = 1,01\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 76,11\ mc/zi = 1,32\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 9,51\ mc/h = 2,64\ l/s$$

$$Q_{RI} = 2,54\ l/s$$

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{sursa} = 2,64 + 2,54 = 5,18\ l/s$$

În etapa următoare, pentru obținerea Autorizației de Construire aferentă fiecărei parcele în parte, fiecare beneficiar va propune o rețea de sprinklere pentru stingerea unui eventual incendiu în interior (rețea alimentată dintr-un foraj de mică adâncime și având un rezervor și stație de pompare pentru sprinklere). Aceste dotări suplimentare (rețeaua de sprinklere, forajul, rezervorul și SP) vor fi propuse în funcție de tipul activității desfășurate în hala respectivă (unele activități nu necesită surse suplimentare de stingere a incendiilor).

b. Canalizarea menajeră

Având în vedere că cea mai apropiată rețea de canalizare menajeră existentă se află la o distanță foarte mare de zona studiată (DN6 - sensul giratoriu Selgros/Decathlon – aprox. 4300 m), se propune executarea unui **sistem individual adecvat** (racorduri menajere, conductă canalizare menajeră și bazin etanș vidanjabil), pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcțiile propuse.

În incinta studiată, se va executa o conductă de canalizare menajeră (L~300 m), ce va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm și se va amplasa în axul drumului de acces pozându-se îngropat. Pe conducta de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Conducta de canalizare menajeră propusă va prelua strict apele uzate menajere de la grupurile sanitare și le va descarca în bazinul etanș vidanjabil, localizat în zona de spațiu verde pe parcela nr. 25, amplasat îngropat și oferind acces autospecialiei pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca **200 mc**. Beneficiarul va încheia un contract de prestări servicii de vidanjare cu o firmă specializată.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 58,55\ mc/zi = 1,01\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 76,11\ mc/zi = 1,32\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 9,51\ mc/h = 2,64\ l/s$$

Dacă în viitor se vor extinde în zona PUZ rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale Mun. Timișoara, se va renunța la echiparea edilitară în sistem individual, urmând să se execute branșarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale orașului Timișoara.

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe platforma betonată, drumurile din incintă sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială

îngropată (L~929 m), trecute prin *separatorul de nămol și hidrocarburi* și stocate în *bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 22). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 285** aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$Q_{PL} = 64,46 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 5.259 \text{ mc/an}$

$V_{\text{bazin de retenție}} = 30 \text{ mc}$

Aerul

- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare, generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale etc.
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului de tip „dust buster”
- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilă și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații;

Managementul deșeurilor

Se va întocmi pentru faza de DTAC planul de eliminare gestiune deșeuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse sunt clasificate ca periculoase;

- 17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de ulei
- 17 04 09* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07* resturi de balasat cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienti în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 2002.

Protecția calității aerului

Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de zonă industrială nepoluantă. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: nu este cazul; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Protecția solului

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Pe parcursul execuției lucrărilor impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construire specifice adică zgomot, praf, datorită lucrărilor de escavații și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează lucrările de construcție.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b) natura cumulativă a efectelor;

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului, pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatării. Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apa subterană și din solul înconjurător.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Implementarea proiectului nu prezintă efecte transfrontiere.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Lucrările de execuție nu prezintă riscuri pentru mediu sau sănătatea umană cu condiția să se țină cont de măsurile de protecție a muncii pentru evitarea accidentelor de pe șantier.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a aerului;

Nu este cazul; Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul; Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;

Nu este cazul, terenul în studiu nu are valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt necesare cedări/preluări de teren:

- **7.925,80 mp (19,05%) se cedează pentru drumuri;**

- **8.861,80 mp (20,82%) se va utiliza ca zonă verde care rămâne în proprietatea beneficiarilor, dar rămânând cu acces liber.**

3.9 Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei atât din punct de vedere urbanistic/spațial cât și din punct de vedere funcțional.

3.10 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la mărirea zonei economice cu caracter industrial în această zonă și a folosirii adecvate a terenurilor.

3.11 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la mărirea zonei economice cu caracter industrial în această zonă și a folosirii adecvate a terenurilor.

3.12 Categoriile de costuri

3.12.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de operațiunile cadastrale
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării circulației auto și pietonale, parcajelor exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelelor

Costuri suportate în exterior P.U.Z

Realizarea podeșului de acces peste canalul HCN 285 pentru facilitarea accesului pe terenurile în studiu.

3.12.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z

Nu este cazul;

Costuri suportate în exterior P.U.Z

Nu este cazul;

4. Concluzii

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G Timișoara, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajarii Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Întocmit: arh. Nenad Luchin, Timișoara 10. 2022

Verificat: Mircea Crăculeac, specialist RUR

Timișoara 10.2022

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

01.FOAI E DE CAPĂ T

Denumirea lucrării:	<u>PLAN URBANISTIC ZONAL</u> Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț Timișoara, strada Calea Aradului, km7+200 stânga C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800
Beneficiari:	Ciorîcă Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer
Proiectant general:	B.I.A. Luchin Nenad Urbanist arh. Crăculeac Mircea
Data elaborării:	Martie 2022
Proiect număr:	68/2022
Faza de proiectare:	P.U.Z

02. COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

B.I.A Nenad Luchin
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara

Arhitectură:

Arh. Urb. Crăculeac Mircea
Arh. Nenad Luchin

Edilitare:

sc ACSAL srl
ing. C. Matei

Topometrie:

P.F.A Koska Ioan-Erik
ing. Koska Ioan-Erik

Studiu Geotehnic:

sc Hilsildan Construct srl
ing. Dan-Adrian Popescu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Unități teritoriale de referință
6. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Prezentul regulament face parte din integrantă din Planul Urbanistic Zonal „**P.U.Z - Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț**” pentru terenurile aflate în Municipiul Timișoara, Str. Calea Aradului, km7+200 stânga, identificat prin C.F : 406785, 437208, 427799, 419876, 427800.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General în lucru și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează adotă cu Planul Urbanistic Zonal.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată.
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM-007-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/2000.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației.
- Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.C.J.Timiș nr. 115/2008 (incl. anexa) privind „Reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulamentului Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în extravilan, în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață de 41.599,00mp indentificat prin C.F.: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800, proprietari: Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer.

Prezentul PUZ se va corobora cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devenind act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Proiectul în studiu face parte din situl arheologic „*Așezarea de epocă medievală de la Timișoara - Obiectiv 41*” pentru care se va obține aviz de la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele Metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R nr. 925/1996 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin Ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

6.Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

- amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G 525/1996 și Ordinul Ministerului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să fie asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea față de drumuri publice:

- accesul la amplasamentul studiat se face pe două direcții din partea de Sud și prin partea de Nord a parcelei în studiu.
- în partea de Sud a terenului accesul se va realiza prin trecere peste canalul Hcn 285 peste o construcție tip podeț, proiectat ulterior aprobării documentației în studiu, de pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent la platforma Mahle Componente de Motor, pe breteaua colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69 și prin accesul direct de pe DN 69 Calea Aradului aprobat odată cu HCL nr 191/2004.
- accesul propus pe terenul în studiu din partea de Nord deocamdată este nepracticabil datorită nerezolvării situațiilor juridice ale terenurilor propuse pentru drum și anume Cc 288/1/1/a/4 și Cc 288/2/1/4 care sunt încă domeniu privat. După rezolvarea problemelor juridice drumul propus se va lega de drumul colector (acces sensul giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord) și se va putea utiliza ca acces la parcela în studiu.
- profilele stradale de pe terenul în studiu vor fi:
 - PTT 1 – 12m, cu un carosabil de 7m, zone verzi și trotuare de o parte și de alta de 1m respectiv 1,5m, corelate cu drumurile de acces la nord și sud, care au același prospect aprobat prin documentații anterioare.
 - PTT 2 - 16m, cu un carosabil de 7m, parcare pe o parte de 3m, zone verzi și trotuare de 1,5m fiecare de o parte și de alta a carosabilului, conform PTT propus prin PUG în aprobare;

Amplasarea față de aliniamentul stradal:

- potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege linia de implantare a unei clădiri pe domeniul privat, măsurat de la limita domeniului public înspre interiorul parcelei.
- clădirile se vor amplasa retrase la 15m față de aliniamentul stradal.
- se mai permit următoarele:
 - balcoanele, amplasate la etaje pot depăși limita de implantare către stradă;
 - în cazul în care etajele formează un volum compact aliniat la limita de implantare parterul se poate retrage mai mult în interior de la aliniamentul stradal;

Amplasarea în interiorul parcelei:

- retragerea față de limitele laterale:
 - **pe calcan**, (0m) fără necesitatea procurării acordului notarial al vecinilor direct afectați, prezentând soluțiile tehnice adecvate acestui mod de amplasare a construcțiilor
 - **izolat** la minim 2m;

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de 10m;
- construcțiile de tip anexă se vor putea amplasa pe limita posterioară, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile:

- orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate și apărare contra incendiilor;
- asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie;

- accesul rutier va asigura caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate și apărare contra incendiilor, a protecției civile, și de asemenea va fi situat și dimensionat astfel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă cu un minim de manevre.

Accesele pietonale:

- pentru fiecare parcelă trebuie asigurat cel puțin un acces pietonal;

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Alimentarea cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **41.599 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al Municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezervă de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **forajul de adâncime (Q~6 l/s)** și o gospodărie de apă, amplasate în zona verde pe parcela nr. 20, din partea sudică a terenului. Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=220 mc). Forajul va fi echipat cu o electropompă submersibilă și va fi protejat de un cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și un apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită. De la foraj pleacă o conductă de aducțiune (L=10 m) care alimentează rezervorul de apă.

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- conducta de alimentare cu apă care deservește grupurile sanitare din clădirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, L= 628 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 771 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Branșamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile proiectate, se va realiza din țeava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de platforma betonată. Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm.

Debitele de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 58,55\ mc/zi = 1,01\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 76,11\ mc/zi = 1,32\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 9,51\ mc/h = 2,64\ l/s$$

$$Q_{RI} = 2,54\ l/s$$

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{sursa} = 2,64 + 2,54 = 5,18\ l/s$$

În etapa următoare, pentru obținerea Autorizației de Construire aferentă fiecărei parcele în parte, fiecare beneficiar va propune o rețea de sprinklere pentru stingerea unui eventual incendiu în interior (rețea alimentată dintr-un foraj de mică adâncime și având un rezervor și stație de pompare pentru sprinklere). Aceste dotări suplimentare (rețeaua de sprinklere, forajul, rezervorul și SP) vor fi propuse în funcție de tipul activității desfășurate în hala respectivă (unele activități nu necesită surse suplimentare de stingere a incendiilor).

Canalizarea apelor uzate menajere

Având în vedere că cea mai apropiată rețea de canalizare menajeră existentă se află la o distanță foarte mare de zona studiată (DN6 - sensul giratoriu Selgros/Decathlon – aprox. 4300 m), se propune executarea unui **sistem individual adecvat** (racorduri menajere, conductă canalizare menajeră și bazin etanș vidanjabil), pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcțiile propuse.

În incinta studiată, se va executa o conductă de canalizare menajeră (L~300 m), ce va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm și se va amplasa în axul drumului de acces pozându-se îngropat. Pe conducta de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Conducta de canalizare menajeră propusă va prelua strict apele uzate menajere de la grupurile sanitare și le va descarca în bazinul etanș vidanjabil, localizat în zona de spațiu verde pe parcela nr. 25, amplasat îngropat și oferind acces autospecialiei pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca **200 mc**. Beneficiarul va încheia un contract de prestări servicii de vidanjare cu o firmă specializată.

Dacă în viitor se vor extinde în zona PUZ rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale Mun. Timișoara, se va renunța la echiparea edilitară în sistem individual, urmând să se execute branșarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale orașului Timișoara.

Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe platforma betonată, drumurile din incintă sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială

îngropată (L~929 m), trecute prin *separatorul de nămol și hidrocarburi* și stocate în *bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 22). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 285** aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Alimentarea cu energie electrică

În prezent în zona studiată există rețele de energie electrică iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

✓ **Spații de comerț, servicii, birouri, depozitare și producție nepoluantă depozitare (18x)**

- **18 x 30 kW**

P instal. = 540 kW

Ks = 0,80

P max. abs. = 432 kW

✓ **Iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat cu sursa LED 40W**

- **18 corpuri x 40 W**

P instal. = 0,72 kW

Ks = 1

P max. abs. = 0,72 kW

Rezerve:

P instal. = 50 kW

Ks = 1

P max. abs. = 50 kW

P instal. total = 590,72 kW

P max. abs. total = 482,72 kW

S max. abs. total = 524.70 kVA (considerând $\cos\phi = 0,92$)

Se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopa, cu o putere aparentă de 630 kVA (încarcare max 85 %), care se va alimenta de la liniile de medie tensiune existente în zonă.

Rețelele se vor realiza cu cabluri subterane și firide, de la care se vor realiza branșamente individuale la locuințe și obiective de funcțiuni complementare.

Drumurile vor fi prevăzute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi metalici zincăți, cu corpuri de iluminat cu surse LED 40W.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Realizarea rețelelor stradale
- Realizarea iluminatului exterior
- Realizarea branșamentelor individuale.

Lucrările se realizează pe baza studiului de soluție ce se va elabora de Operatorul de Distribuție (actual SC ENEL Distribuție Banat SA), de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zonă, dacă necesitatea o va cere.

Alimentarea cu gaze naturale, rețele termice

În prezent nu există rețele ale distribuitorilor de gaz pe amplasamentul studiat.

9.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții :

Parcelarea:

- pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere) având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- pe terenul studiat vor rezulta 18 parcele cu acces la drum public auto și pietonal dimensionat astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor conform normelor de trafic greu.
- se admit dezmembrări de loturi cu condiția respectării reglementărilor prezentului regulament;

- se admit comasări de loturi cu condiția respectării reglementărilor prezentului regulament;

Înălțimea construcțiilor:

- regimul maxim a clădirilor va fi P+2E;
- înălțimea maximă la cornișă/atic a construcțiilor va fi de 20m;
- înălțimea maximă 20m;

Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- construcțiile se vor realiza numai din materiale și elemente necombustibile, rezistente la foc și finisaje exterioare de calitate.
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- anexele vizibile se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuire:

Parcaje:

- suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.
- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice;

Spații verzi și plantate :

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;
- conform Bilanțului Teritorial au fost asigurate spații verzi în procentul de 20,82% din suprafața totală a parcelelor, respectiv 8.661.80mp;
- parcelele 20, 21, 22, 23, 24, 25 vor fi intabulate ca spații verzi și vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice;
- spațiul verde nu se va împrejmuși și va rămâne cu acces public;
- aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate/culoare ecologice de protecție;
- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.
- conform HCL 289/2022 zona verde pentru construcții industriale trebuie să fie 25%. PUZ-ul prezintă o zonă verde de 20,82% împărțită în parcele compacte și câte o fâșie de zonă verde în spatele parcelelor de la 1-18(parcele pentru hale). Diferența de 4,18% de zona verde necesari pentru a satisface condiția din HCL 289/2022 de minim 25% se va împărți proporțional pentru fiecare dintre parcele 1-18, reprezentând un minim de 140mp pe parcelă.
- **în concluzie, pentru faza D.T.A.C/P.T fiecare din parcelele 1-18 va prezenta fâșia verde din spate plus 140mp ca fiind necesari și suficienți pentru zonă verde care poate fi tratată conform HCL 289/2022.**
- parcelele 26 și 27 fac parte din zona verde și sunt rezervate pentru orice fel de echipament edilitar, de asemenea aceste echipamente se pot amplasa și pe parcele 20-26.

Împrejmuiri posibile:

- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluși exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- modul de realizare al împrejmuirii construcțiilor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.
- în cazul împrejmuirilor spre parcelele vecine acestea vor avea un maximum de 2,5m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac putând fi dublate de garduri vii.
- înălțimea maximă a împrejmuirilor către stradă va fi de 2,2m.
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11.Unități și subunități funcționale

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că prin regulamentul prezent se asigură o omogenitate morfologică și funcțională pentru toată zona se propune o singură unitate teritorială de referință:

Uei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, aceasta nu va avea subzone funcționale.

Bilanț teritorial propus:

Suprafață teren		Propunere	
		m ²	%
Suprafețe destinate pentru construcție hale, depozitare, servicii și producție nepoluantă		25.011,40mp	60,13%
Suprafețe pentru drumuri propuse		7.925,80mp	19,05%
Suprafață zonă verde	Suprafață zonă verde parcele	8.661,80mp	2.900,00mp
	Suprafață zonă verde compactă		5.370,80mp
	Suprafață zonă verde utilități		391,00mp
Suprafață totală teren		41.599,00mp	100,00%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. max : 50%

C.U.T. max : 1,5

Hmax. = P+2E

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1) Utilizări permise sunt:

1.1 Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații de producție industrială și activități complementare, întreprinderi sau ateliere de orice fel
- servicii de tip industrial și csavi-industrial;
- depozite cu caracter nepoluant;
- activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale, etc.;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial;
- activități sociale, formare profesională;
- cercetare și dezvoltare tehnologică;
- clădiri administrative, birouri;
- servicii publice, comerț en-detail sau en-gros;
- parcuri pentru activități de tip software și asamblare părți componente computere hardware;
- platforme sau stații comercializare produse petroliere;
- spații/ateliere de întreținere de reparații auto, rezervoare de combustibil;
- activități de transport;

1.2 Funcțiuni complementare permise:

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție, culoare ecologice de protecție;
- căi de comunicație - accese carosabile, alei pietonale, piste biciclete, parcaje;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- iluminat public;
- rețele și instalații tehnico- edilitare și construcțiile aferente, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc., cu posibilitate de amplasare și pe zona verde;
- corpuri de clădiri tip anexe sociale pentru personal (vestiar, grup sanitar, loc de masă sau recreere);

2) Utilizări permise cu condiții:

- funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echipare cu instalații ce se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

3) Interdicții temporare:

- autorizarea construcțiilor se va putea face după avizarea și aprobarea prezentului P.U.Z.;

4) Interdicții definitive (permanente) de construire:

- construcții cu destinație de locuințe;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor(bovine, porcine, cabaline, păsări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;

- depozitarea de deșuri industriale, tehnologice în afara spațiilor special amenajet conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;

V.UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-urile prezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că prin regulamentul prezent se asigură o omogenitate morfologică și funcțională pentru toată zona se propune o singură unitate teritorială de referință:

Uei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, acesta nu va avea subzone funcționale.

VI.CONCLUZII - măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al *BIA LUCHIN NENAD* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

Întocmit: arh. Nenad Luchin,

Verificat: Mircea Crăculeac, specialist RUR

Timișoara 10. 2022